

项目需求

一、概况：

为加强校园安全保卫，维护校园正常教学秩序，保持良好的教学环境，安徽省枞阳中学需委托物业公司管理，物业公司配置专业管理人员 1 名，维管人员 17 名，具体工作时间由校方决定。男性年龄 60 周岁以下，女性年龄 55 周岁以下，遵纪守法，身体健康，品行良好，无违法犯罪记录、精神疾病和传染性疾病的公民。项目预算总金额：2155965.00 元（含绩效考核费用 108000.00 元）

二、业务范围：

（一）学生公寓

工作内容：

- 1)、公共区域的卫生打扫与保洁（走道、楼道、卫生间、寝室四周 10 米范围区域）；
- 2)、洗浴间、卫生间下水道疏通；
- 3)、水龙头、走道与楼道灯及开关的维修更换；
- 4)、按作息时间开门关灯、送电关电；
- 5)、学生就寝时纪律检查、记录；
- 6)、学校、学生财产安全防护与管理；
- 7)、突发情况时与班主任、年级主任、学校负责人及时联系；
- 8)、垃圾清运。

工作要求：

- 1)、每天保持地面整洁、墙壁洁净、窗玻璃清洁透明、卫生间无异味、楼道走道无蜘蛛网；
- 2)、损坏的水龙头、开关更换及时（不超过 1 小时）；
- 3)、垃圾及时清运；
- 4)、态度和谐、服务热情。

（二）教学区

工作内容：

- 1)、公共区域的卫生打扫与保洁（走道、楼道、卫生间、教学楼

四周 10 米范围区域);

- 2)、卫生间下水道疏通;
- 3)、水龙头、走道与楼道灯及开关的维修更换;
- 4)、按作息时间开门关灯、送电关电;
- 5)、学生非上课时间的纪律检查、记录;
- 6)、学校、学生财产安全防护与管理;
- 7)、突发情况时与班主任、年级主任、学校负责人及时联系;
- 8)、垃圾清运。

工作要求:

- 1)、每天保持地面整洁、墙壁洁净、窗玻璃清洁透明、卫生间无异味、楼道走道无蜘蛛网;
- 2)、损坏的水龙头、开关更换及时 (不超过 1 小时);
- 3)、垃圾及时清运;
- 4)、态度和谐、服务热情。

(三) 公共区域

1、行政楼

工作内容:

- 1)、办公室、楼道、走道每天卫生打扫;
- 2)、办公室每天开水供应 (含假期);
- 3)、办公楼前后场地每天卫生打扫;
- 4)、财产防护与管理;
- 5)、垃圾清运。

工作要求

- 1)、每天上午 8:00 时前打扫一次, 下午 2:30 时前打扫一次;
- 2)、开水上下午各一次;
- 3)、窗明几净、地面整洁、室内与楼道走道无蜘蛛网;
- 4)、态度和谐、服务热情。

2、科技楼、艺术楼

工作内容:

- 1)、楼道、卫生间卫生打扫;
- 2)、楼前场地卫生打扫;

- 3)、财产防护与管理;
- 4)、垃圾清运。

工作要求:

- 1)、每天上午 8:00 时前打扫一次,下午 3:00 时前个打扫一次;
- 2)、垃圾即清即运;
- 3)、态度和谐、服务热情。

3、运动区

工作内容:

- 1)、管理区域的卫生打扫与保洁;
- 2)、垃圾清运。

工作要求:

- 1)、每天上午 8:00 时前打扫一次,下午 3:00 时前打扫一次,全天保洁、做到地面清洁、台阶、地面隙缝无杂草;
- 2)、垃圾即清即运;
- 3)、态度和谐、服务热情。

4、教师公寓区域

工作内容:

- 1)、管理区域的卫生打扫与保洁;
- 2)、垃圾清运。

工作要求:

- 1)、每天上午 8:00 时前打扫一次,下午 3:00 时前打扫一次,全天保洁、做到地面清洁、台阶、地面隙缝无杂草;
- 2)、垃圾即清即运;
- 3)、态度和谐、服务热情。

5、厕所保洁

工作内容:

- 1)、厕所卫生打扫与保洁;
- 2)、开关、水龙头更换;
- 3)、垃圾清运。

工作要求:

1)、每天上午 8:00 时前打扫一次,下午 3:00 时前打扫一次(含假期), 全天保洁;

2)、地面整洁、墙壁沟槽洁净、无蜘蛛网;

3)、水龙头更换及时 (1 小时内);

4)、垃圾即清即运。

6、校园环境区域

工作内容:

1)、管理区域的卫生打扫与保洁;

2)、垃圾清运。

工作要求:

1)、每天上午 8:00 时前打扫一次,下午 3:00 时前打扫一次, 全天保洁、做到地面清洁、台阶、地面隙缝无杂草;

2)、垃圾即清即运;

3)、态度和谐、服务热情。

(四) 学生床铺维修

甲方维修, 乙方负责整理。

(五) 学生公寓安保

1、乙方要加强安保意识,防患于未然,切实做好防火、防电、防盗工作,确保校园安全。

1)、防火:乙方要教育好员工安全用火,维护好校园内各场所的消防设施,熟记火警电话,确保各楼道安全出口畅通,掌握火灾发生时正确的逃生自救方法。

2)、防电:乙方要教育好员工不准在宿舍内和其他区域私接电线等,使用的电器要符合相关的质量标准。

3)、乙方员工要安全用电,发生用电事故时要第一时间报告领导,掌握正确的自救方法。

4)、防盗:乙方要加强员工防盗意识,强化值班制度,做到值宿

地方昼夜有人值班，安排人员每天在校园内巡视，确保校园安全。宿舍管理员每天要查看学生是否关好门窗，要时常提醒学生防火、防电、防盗。

2、在节假日、寒暑假期间，乙方要安排好人员在其管理的楼层值班，如校园内有偷盗事情发生，导致学校财产损失，乙方要作相应赔偿。

（六）校园绿化维护

1)、工作内容：在力所能及的情况下，乙方要安排员工进行草木修剪、清除杂草枯枝、垃圾等。

2)、维护区域：南大门、教学区、行政办公区、科教楼前广场区、科技岛景观区、学生公寓区、教师公寓区。

3)、道路两侧 2 米内绿化带杂草清除。

（七）其它要求：

如假期或下班期间学校开展的一切活动，中标单位必须提供相关服务，学校不再另外增加费用。

三、绩效考核费用及要求

1、本项目实行每月考核制，绩效考核费用每月最高 3000 元，共计 108000 元。本项目当月考核为优秀的，月绩效考核费用 3000 元；当月考核为良好的，月绩效考核费用 2500 元；当月考核为合格的，月绩效考核费用 2000 元；绩效考核费用等次凭当月综合考核表结果确定后支付给乙方。当月考核不合格的没有绩效考核费用，且从中标价中扣除 3000 元。连续 2 个月考核不合格的，采购单位有权终止合同。

2、服装及相关配套设施必须配备齐全，否则为考核不合格。

四、考核标准及考核办法

1、考核标准

考核内容	分值	评分细则	得分
安全管理（30 分）			
日常护卫事项做出正确反应，能使用消防器材	2	不熟练使用消防、技防器械扣 1 分	
学生就寝时纪律检查、记录（每日）	5	缺少一日扣 0.5 分，无记录不得分	
学校财产防护，每发生一次校方财产丢失的	8	发生一次扣1.5分	
学生财产防护，每发生一次校方财产丢失的	10	发生一次扣 2 分	
巡逻岗在遇到突发事件时，采取必要措施并及时报告管理处和相关部门	5	未采取措施扣0.5分，无应急预案扣0分	
绿化养护（10 分）			
有专业人员实施绿化养护管理，绿地覆盖率符合规划要求	2	无专业技术人员 0 分	
对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护	3	无养护记录不得分，养护不到位一处扣 0.5	
定期清除绿地杂草、杂物，绿地无改变使用用途和破坏、践踏占用现象。	3	无养护记录不得分，养护不到位发现一处扣 0.5	
预防花草、树木病虫害	2	发现一处扣 0.5 分	

环境卫生（35 分）			
地面	5	发现一处扣 0.5 分	
墙壁	5	发现一处扣 0.5 分	
窗玻璃	5	发现一处扣 0.5 分	
卫生间	5	发现一处扣 0.5 分	
楼道走道	5	发现一处扣 0.5 分	
2 米以上外墙	5	发现一处扣 0.5 分	
垃圾清运	5	发现一处扣 1 分	
公共设施设备（10 分）			
水龙头	3	发现一处扣 0.5 分	
楼道、教师、寝室灯	3	发现一处扣 0.5 分	

作息时间	2	发现一处扣 0.5 分	
其它公共设施	2	发现一处扣 0.5 分	
服务（15 分）			
有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。	1	缺一项扣 0.5 分	
报修按双方约定时间到达现场	2	发生一次扣 0.5 分	
接受物业服务诉求，及时安排处理。	2	发现一次扣 0.5 分	
项目负责人	10	每发现一次扣处 5 分；	

2、考核办法

1) 得分在 90 分（含 90 分）以上为优秀，80 分（含 80 分）-89 分为良好，70 分（含 70 分）-79 分为合格，70 分以下为不合格；

2)、如果连续二次考核达不到 70 分，且整改不到位的，校方有权终止合同。

四、服务需求

序号	项目内容	单位	数量	备注
1	管理人员	人	1	1 人，具有中专以上学历，管理督促物业公司人员，并与学校对接相关工作。具备任职所需的专业知识和有关业务工作经验，无被刑事处罚、劳动教养、收容教育、强制隔离戒毒或者被开除公职、开除军籍等不良记录，（男、女不限），男性年龄 60 周岁以下，女性年龄 55 周岁以下。
2	维管人员	人	17	17 人，其中教学楼 6 人，行政楼 1 人负责区域保洁、维护管理；学生公寓 3 人，教师公寓 1 人，门卫 2 人负责该区域卫生保洁，维护管理、安保；科教楼、校园环境各 1 人，运动场 1 人，垃圾清运 1 人，负责本区域环境卫生、维护管理，（男、女不限），男性年龄 60 周岁以下，女性年龄 55 周岁以下。
3	维管人员服装	人•套•年	17*4*3	17 人，冬夏装各 2 套，每一年更换一次。
4	工器具	年	3	物业保洁用具。
5	其他耗材	年	3	卫生洗洁用品。